OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen: **LVwG-451646/20/RW**

Datum: **Linz, 6. Oktober 2025**

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Wagner über die Beschwerde des A__, vertreten durch Rechtsanwalt Mag. B__, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Kematen an der Krems vom 26.04.2024, GZ: Was-1/2023, betreffend Festsetzung einer Wasseranschluss-gebühr nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 06.08.2025, fortgesetzt am 24.09.2025

A. zu Recht:

I. Der Beschwerde wird <u>teilweise</u> stattgegeben und der Spruch des Bescheides des Bürgermeisters der Gemeinde Kematen an der Krems vom 26.04.2024, GZ: Was-1/2023, dahingehend abgeändert, dass er zu lauten hat: „Die Wasseranschlussgebühr für das Grundstück Nr. aaa, EZ bbb, KG ccc C__, wird mit <u>165.706,02 Euro</u> inkl. 10% Umsatzsteuer festgesetzt. Sie sind verpflichtet binnen 14 Tagen ab Rechtskraft des Bescheides für das Grundstück Nr. aaa inneliegend in der EZ bbb, der Katastralgemeinde ccc C__, die mit <u>165.706,02 Euro</u> inkl. 10% Umsatzsteuer festgesetzte Wasseranschlussgebühr auf das im Spruchpunkt 2 des angefochtenen Bescheides angegebene Konto zu entrichten. Diesem Betrag liegt eine Bemessungsgrundlage von <u>6.529,00 m²</u> zu Grunde."

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

B. und fasst den Beschluss:

I. Der Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung für die Beschwerde wird gemäß § 254 BAO als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

I.1. Der Bürgermeister der Gemeinde Kematen an der Krems (in der Folge: belangte Behörde) setzte mit Bescheid vom 26.04.2024, GZ: Was-1/2023, gegenüber dem Beschwerdeführer (in der Folge: Bf) für das Grundstück Nr. aaa inneliegend in der EZ bbb, der Katastralgemeinde ccc C__, eine Wasseranschlussgebühr in der Höhe von 198.178,42 Euro inklusive 10% Umsatzsteuer, bei einer Bemessungsgrundlage von 7.093,00 m² fest.

I.2. Dagegen wurde von dem rechtsfreundlich vertretenen Bf Beschwerde erhoben. Vorgebracht wurde, dass in der Wasserleitungsordnung D__, die im Gemeinderat der Gemeinde Kematen an der Krems am 16.03.2021 erlassen worden sei, verordnet sei, dass als Anschlussleitung eine Wasserleitung gelte, welche das Wasser von der Versorgungsleitung eines Wasserversorgungs-unternehmens bis zur Übergabestelle (Hauptabsperrhahn) an den Verbraucher liefere und wenn das Gebäude keine Übergabestelle aufweise, diese Anschlusskante an der Außenkante des Gebäudes ende.

In der Wassergebührenordnung der Gemeinde Kematen an der Krems für die Ortschaft C__, die ebenso am 16.03.2021 erlassen worden sei, sei festgesetzt, dass für den Anschluss von Grundstücken an eine gemeindeeigene, öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kematen an der Krems eine Wasseranschlussgebühr erhoben werde (§ 1 Wassergebührenordnung). Eine Verpflichtung zur Entrichtung der Wasseranschlussgebühr entstehe mit Ablauf des Monats, in dem die Herstellung des Anschlusses des Grundstückes erfolge (§ 6 Wassergebührenordnung „D__").

Im konkreten Fall bestehe allerdings kein derartiger Anschluss im Sinne einer Anschlussleitung, welche das Wasser von der Versorgungsleitung des Wasserversorgungsunternehmens bis zur Übergabestelle des Gebäudes E-Straße liefere. Die belangte Behörde gehe daher zu Unrecht vom Vorliegen eines Hausanschlusses aus. Nachdem kein Hausanschluss des Gebäudes E-Straße an die Wasserversorgungsanlage und auch keine Anschluss-verpflichtung bestehe, sei die Wasseranschlussgebühr zu Unrecht vorgeschrieben worden.

Vorsorglich wurde vom Bf auch eingewendet, dass die Wasseranschlussgebühr unrichtig berechnet worden sei. Diese sei laut Bescheid mit 27,24 Euro pro Quadratmeter der Bemessungsgrundlage vorgeschrieben worden. Die belangte Behörde komme auf eine Summe der bebauten Fläche von 7.093,04 m², berücksichtige jedoch nicht, dass dabei auch Flächen beinhaltet seien, für die nach der Wassergebührenordnung keine Gebührenpflicht bestehe.

Im Untergeschoß des Gästehauses Bau-6/1989 sei ein Heizraum im Ausmaß von 20,2 m² und ein Abstellraum bzw. Kellerraum im Ausmaß von 18,2 m², in Summe 38,4 m², zu Unrecht der Berechnung für die Wasseranschlussgebühr zugrunde gelegt worden.

Im Erdgeschoss des Gästehauses Bau-6/1989 sei ein Abstellraum bzw. Kellerraum im Ausmaß von 10,39 m² zu Unrecht in die Berechnungsgrundlage miteinbezogen worden.

Im Obergeschoss des Gästehauses Bau-6/1989 sei ein Abstellraum im Ausmaß von 10,8 m² zu Unrecht in die Berechnungsgrundlage miteinbezogen worden.

Im 2. Obergeschoss des Gästehauses Bau-6/1989 sei ein Abstellraum im Ausmaß von 10 m² unberechtigterweise eingerechnet worden.

Bei der Position Zubau Seminarraum Erdgeschoss Bau-30/1991 sei unrichtigerweise ein weiterer Vorraum im Ausmaß von 22,9 m² und 13,6 m² in die Berechnung miteinbezogen worden, obwohl Vorräume über 40 m² auszunehmen seien und es sei auch eine nicht überdachte Terrasse im Ausmaß von ca. 14 m² fälschlicherweise in die Berechnung miteinkalkuliert worden.

Im Untergeschoss in der Weinstube Kegelbahn Bau-22-65/1993 sei ein Bastelraum im Ausmaß von 5,7 m² unrichtigerweise mitberechnet worden.

Im Kellergeschoss Umbau und Aufstockung EZB und 3 SR Bau-12-198/1996 sei zu Unrecht ein Heizraum im Ausmaß von 26,35 m² miteinbezogen worden, da zwei Heizräume vorhanden seien.

Im Erdgeschoss Umbau und Aufstockung 26 EZB und 3 SR Bau 12-1996 sei fälschlicherweise die Garage für die landwirtschaftlichen Geräte des Vaters, die nicht gewerblich genutzt werde, in die Bemessung miteinbezogen worden. Dabei handle es sich um eine Fläche von ca. 90 m².

Im Kellergeschoss Saalerweiterung Bau-34-56-1997 sei der gesamte private Weinkeller, der nicht zu Wohnzwecken und nicht zu gewerblichen Zwecken genutzt werde, unrichtigerweise miteinbezogen worden. Unter Berücksichtigung von 40 m² Vorraum, des Lagerraumes mit 103,5 m² und eines Damen- und Herren WC im Ausmaß von ca. 40 m² seien nur 183,5 m² in die Bemessung einzubeziehen gewesen, anstatt 248,21 m², was eine Differenz von 64,71 m² ergebe.

Im Untergeschoss Erweiterung Wellnessbereich Bau-08/2001 sei ein Technikraum im Ausmaß von 6 m² und ein Heizraum mit den Wärmepumpen für den Wellnessbereich im Ausmaß von 30,4 m² zu Unrecht in die Bemessung einbezogen worden.

Bei der Position Erdgeschoss Errichtung eines Verbindungsganges und Unterbringung einer zentralen Rezeption Bau-31/2002 sei ein Windfang, der als Vorraum anzusehen sei, weil erst nach dem Windfang der Haupteingang bestehe, im Ausmaß von 32,41 m² unrichtig in die Bemessungsgrundlage miteingerechnet worden.

Bei der Position Umbauarbeiten im Bereich des OG, DG beim Stammhaus im Erdgeschoss, Bau-31/2002 seien 3 Werkstätten im Ausmaß von 6,74 m², 9,28 m² und ca. 6,74 m², ein weiterer Vorraum im Ausmaß von 10 m² und ein Technikraum (für Internet und Server) im Ausmaß von 10,97 m² unrichtigerweise miteinbezogen worden.

Bei der Position Obergeschoss Umbauarbeiten im Bereich OG, OG DG beim Stammhaus Bau-31/2002 sei der gesamte Innenhof im Ausmaß von 130,62 m² zu Unrecht in die Bemessung einbezogen worden.

Bei der Position Umbau Speisesaal Zubau Bühnenbereich Erdgeschoss Bau-97-2019 seien beiden Gästeräume im Ausmaß von ca. 120 m² noch einmal hinzugerechnet (doppelt verrechnet) worden, obwohl diese bereits im Plan EG Umbauarbeiten im Bereich des OG, OG DG bei Stammhausbau-31/2002 beinhaltet gewesen seien.

Insgesamt betrage die Summe der zu viel verrechneten Flächen zumindest 651,01 m², was unter Berücksichtigung einer Anschlussgebühr/m² von 27,94 Euro einen Betrag von 18.189,22 Euro jedenfalls zu viel verrechneter Gebühr entspreche.

Beantragt wurde die ersatzlose Aufhebung des Bescheides und die Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung.

I.3. Mit Beschwerdevorentscheidung der belangten Behörde vom 26.02.2025, GZ: Was-1/2023, wurde die Beschwerde gegen den Bescheid betreffend Vorschreibung einer Wasseranschlussgebühr in Spruchpunkt I zwar als unbegründet abgewiesen, in Spruchpunkt II wurde aber die Zahlungsverpflichtung von 198.178,42 Euro auf 182.420,26 Euro inklusive 10% Umsatzsteuer reduziert, wobei die belangte Behörde von einer geänderten Bemessungsgrundlage, nämlich von 6.529,00 m² ausgeht. Dagegen wurde vom Bf ein Vorlageantrag eingebracht und lediglich wiederholt vorgebracht, dass ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage weder in Form eines unmittelbaren noch mittelbaren Anschlusses bestehe.

Weiters wurde vorgebracht, dass der Bescheid absolut nichtig sei, weil dieser von der Gemeinde Kematen an der Krems, die dafür allerdings nicht zuständig sei und

nicht vom Bürgermeister der Gemeinde Kematen an der Krems erlassen worden sei.

I.4. Mit Schreiben vom 28.04.2025 legte die belangte Behörde die Beschwerde gegen den Bescheid betreffend Vorschreibung der Wasserleitungsanschlussgebühr dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

I.5. Mit Schreiben vom 25.05.2025 (ON 2) wurde den Parteien mitgeteilt, dass das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorläufig von folgendem Sachverhalt ausgeht:

„a) Der Beschwerdeführer (in der Folge: „Bf") ist Alleineigentümer des Grundstückes Nr.: aaa inneliegend in der EZ bbb, KG ccc C__, mit der Adresse F__ 1 und F__ 1a, auf dem das G__ von der H__ betrieben wird. Das Grundstück weist eine Fläche von 14.936m² auf (offenes Grundbuch). Die Versorgungsleitung der öffentlichen Wasserversorgungsanlage D__ liegt mehr als 50 m vom ggst. Grundstück entfernt.

b) Mit Bescheid der BH Linz-Land vom 02.11.2012, GZ: Ge21-4434-13-2011-/Wg/Hd, wurde dem Vater des Bf, I__, zum Zweck der Wasserversorgung des G__, das unter der Wasserbuchpostzahl 410/2806 eingetragene Recht zur Grundwasserentnahme, sowie zur Errichtung und zum Betrieb der hierfür erforderlichen Anlagen auf dem Grundstück Nr. eee, KG C__, befristet bis zur Möglichkeit des Anschlusses an eine zentrale Ortswasserversorgungsanlage erteilt (Begründung des Bescheides der BH Linz-Land vom 19.04.2023, GZ: BHLLWa-2023-135601/19-DW).

c) Am 29.11.2022 wurde der Bezirkshauptmannschaft Linz-Land ein Kontrollbericht des Trinkwasseraufsichtsorganes zur behördlichen Überprüfung gemäß § 35 LMSVG und § 130 WRG übermittelt. Dieser Kontrollbericht enthielt unter anderem die Feststellung des Trinkwasseraufsichtsorganes, dass der Anschluss des G__ an eine öffentliche Wasserversorgung bereits seit 2019 umgesetzt ist und seither das Eigenwasser sowie Ortswasser gemischt verwendet werden.

d) Am 15.12.2022 teilte der Bf der BH Linz-Land in einem Telefonat mit Mag. J__ von der Abteilung II Anlagenabteilung mit, dass das G__ schon seit langem an die Ortswasserleitung angeschlossen ist und das meiste Wasser über die Ortswasserleitung bezieht. Der Bf verwies in diesem Telefonat noch darauf, dass der existierende Brunnen nur mehr für die Spitzenabdeckung dient (E-Mail von Mag. J__ vom 15.12.2022 an die Gemeinde Kematen an der Krems).

e) Am 11.01.2023 nahm die BH Linz-Land zu GZ: BHLLWa-2023-135601/19-DW unter Beiziehung eines wasserbautechnischen Amtssachverständigen, sowie eines

Vertreters der Gemeinde Kematen an der Krems und dem Organ der Trinkwasseraufsicht eine behördliche Prüfung zur Feststellung der Sachlage in Bezug auf das Erlöschen des zur Wasserbuchpostzahl 410/2806 eingetragenen Rechtes zur Grundwasserentnahme vor.

Anlässlich dieser behördlichen Überprüfung gaben der Bf und dessen Vater zur Wasserversorgungsanlage für die Versorgung des G__ zu Protokoll, dass die Wasserversorgungsanlage aus dem Brunnen sowie einem Hochbehälter mit rund 50m³, einer Drucksteigerungsanlage im Hochbehälter samt den für den Betrieb der Wasserversorgungsanlage erforderlichen Wasserleitungen und Armaturen besteht. Zudem wurde vom Bf und dessen Vater zu Protokoll gegeben, dass zum Hochbehälter auch eine Wasserleitung von der Wasserversorgungsanlage C__ der Gemeinde Kematen an der Krems, welche in den Hochbehälter mündet, führt. Weiters räumten der Bf und dessen Vater damals bei der behördlichen Überprüfung am 11.01.2023 ein, dass eine Mischung zwischen dem Wasser aus dem eigenen Brunnen und jenem von der Ortswasserleitung stattfindet, wobei die Steuerung dafür über eine Schwimmersteuerung im Hochbehälter erfolgt.

Diese behördliche Überprüfung hat für die BH Linz-Land ergeben, dass unzweifelhaft ein Anschluss an die Ortswasserleitung besteht, über den zumindest teilweise im Bedarfsfall eine Versorgung des G__ mit Ortswasser erfolgt (Begründung des Bescheids der BH Linz-Land zu BHLLWa-2023-135601/19-DW vom 19.04.2023).

f) Am 04.04.2023 wurde von K__, dem Leiter der Bau- und Umweltabteilung der Gemeinde Kematen an der Krems, telefonisch mit dem Bf ein Lokalaugenschein zum Ablesen des Wasserzählers, der an die Wasserversorgungsanlage angeschlossenen Liegenschaft mit der Adresse L-Straße, die auch im Eigentum des Bf steht, vereinbart. Der Bf nannte als Ansprechpartner den Haustechniker M__ und in dessen Beisein nahm K__ am 18.04.2023 den Lokalaugenschein vor. Anlässlich dieses Lokalaugenscheines hat K__ unter anderem auch aufgrund der Angaben des Haustechnikers und der im Bereich des Wasserzählers befindlichen Leitungen festgestellt, dass nicht nur die Liegenschaft L-Straße, sondern auch die Liegenschaft E-Straße an die Wasserleitung der Gemeinde Kematen angeschlossen ist.

g) Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Linz-Land vom 19.04.2023, GZ: BHLLWa-2023-135601/19-DW, wurde das Erlöschen des unter der Wasserbuchpostzahl 410/2806 eingetragenen mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Linz-Land vom 02.11.2012, GZ: Ge21-4434-13-2011-/Wg/Hd, zum Zwecke der Wasserversorgung des G__ erteilte Recht zur Grundwasserentnahme, sowie zur Errichtung und zum Betrieb der hierfür erforderlichen Anlagen, festgestellt.

h) Die belangte Behörde hat das Ermittlungsverfahren, das der Erlassung des gegenständlichen Bescheides vorangegangen ist, durch ein an den Bf gerichtetes Schreiben vom 08.04.2024 eingeleitet. Als Ergebnis des Ermittlungsverfahrens teilte die belangte Behörde dem Bf in diesem Schreiben mit, dass die Vorschreibung der Wasseranschlussgebühr 2023 198.178,42 Euro betragen wird.

i) Die für die Gebührenvorschreibung relevante gewerblich genutzte bebaute Fläche des gesamten auf dem Grundstück Nr. aaa situierten G__ mit den Adressen N-Straße und E-Straße (Stammhaus), die Flächen von Vorräumen und Dielen über 40m² pro Stockwerk unberücksichtigt lässt, beträgt insgesamt 6.529,87m². Diese setzt sich zusammen:

i.1) vom Gästehaus im Untergeschoss 410,67m²,
i.2) von der Anbindung im Untergeschoss des Gästehauses 40m²,
i.3) vom Erdgeschoss im Gästehaus 366,55m²,
i.4) vom 1. Obergeschoss im Gästehaus 337,26m²
i.5) vom 2. Obergeschoss im Gästehaus 238,47m²
i.6) vom Dachgeschoss im Gästehaus 118,08m²
i.7) vom zugebauten Seminarraum 143,65m²,
i.8) vom zugebauten Gastraum „Mostfassl" vormals eine Weinstube 287,04m²,
i.9) vom Umbau im Kellergeschoss des Stammhauses 52,11m²,
i.10) vom Umbau im Erdgeschoss des Stammhauses 212,49m²,
i.11) vom Umbau im Obergeschoss des Stammhauses 317,52m²,
i.12) vom Dachgeschossumbau des Stammhauses 318,72m²
i.13) von der Saalerweiterung im Kellergeschoss des Stammhauses 159,70m²,
i.14) von der Erweiterung des Wellnessbereiches im Erdgeschoss des Stammhauses 220,47m²,
i.15) vom Verbindungsgang, in dem eine zentrale Rezeption untergebracht ist, im Erdgeschoss des Stammhauses 203,59m²,
i.16) von den am Stammhaus vorgenommenen Umbauarbeiten einschließlich Aufstockung für 26 EZB und 3 Seminarräume gesamt 1.945,77m²,
i.17) vom Zubau eines Gastraumes im Erdgeschoss des Stammhauses einschließlich der Gartenlaube 64,06m²,
i.18) von der Aufstockung im Obergeschoss des Stammhauses für einen weiteren Seminarraum 274,47m²,
i.19) und vom Umbau des Speisesaals im Erdgeschoss des Stammhauses einschließlich des Zubaus im Bühnenbereich 819,25m² (Orthofoto sowie im Akt liegende Pläne und Ergebnis des von der belangten Behörde am 05.08.2024 vorgenommenen Lokalaugenscheines).
j) Die Wasserversorgungsanlage D__ wurde bei ihrer Errichtung bereits so dimensioniert, dass das G__ mitversorgt werden kann. Von den Gesamtkosten zur Errichtung der Wasserversorgungsanlage D__ macht der Kostenaufwand, der aus der Ermöglichung der Mitversorgung des G__ resultiert, rund 336.000 Euro aus.

k) Der Objektwert der durch den Verkehrswert des Grundstückes Nr. aaa, sowie den Verkehrswert der darauf errichteten Gebäude und dem Wert des Unternehmens, sohin des Hotelbetriebes, definiert wird, beträgt mindestens 10.026.100 Euro.

l) Die Höhe der Wasseranschlussgebühr pro Quadratmeter für gewerblich genutzte bebaute Fläche für das Jahr 2019, aber auch für das Jahr 2020 kann nicht festgestellt werden. Für das Jahr 2023 betrug die Höhe der Wasseranschlussgebühr pro Quadratmeter für gewerblich genutzte bebaute Fläche netto 25,38 Euro pro Quadratmeter, wobei der Anschluss des Grundstückes Nr. aaa an die öffentliche Wasserversorgungsanlage C__ der Gemeinde Kematen an der Krems bereits im Jahr 2019 erfolgte.

m) Nicht festgestellt werden kann in welchem Monat im Jahr 2019 der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage hergestellt wurde."
[Hervorhebungen nicht übernommen]

Im Rahmen des Parteiengehörs wurde dem rechtsfreundlich vertretenen Bf und der belangten Behörde die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung des Schreibens vom 25.05.2025 (ON 2) beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich einlangend eingeräumt. Der belangten Behörde wurde im Schreiben vom 25.05.2025 aufgetragen, die in den Jahren 2019 und 2020 geltende Wassergebührenordnung vorzulegen.

I.6. Die belangte Behörde brachte in ihrer Stellungnahme vom 10.06.2025 (ON 4) vor, dass die Wasserversorgungsanlage C__ nach Rechtskraft der Wasseranschlussgebührenordnung und positiven Abschluss des Probebetriebes per 01.04.2021 in den Echtbetrieb übernommen worden sei. Davor habe es im Ortsteil C__ und damit auch für die Liegenschaften F__ keine gemeindeeigene zentrale Wasserversorgung gegeben. Nach Fertigstellung des Wasseranschlusses im privaten Verfügungsbereich, in diesem Fall, des Hochbehälters F__ auf dem Grundstück Nr. eee, sei von der Gemeinde Kematen an der Krems der Wasserzähler montiert worden und dies mit der unterzeichneten Einwilligungserklärung zur Smart Meter Auslesung dokumentiert worden. Im Jahr 2021 sei das Privathaus des Bf „F__ 3" angeschlossen worden. Aufgrund des zu ON 1 des Behördenaktes vorliegenden Aktenvermerkes vom 16.07.2021 und der Angabe auf der Einwilligungserklärung zur Smart Meter Auslesung habe die Gemeinde Kematen an der Krems davon ausgehen müssen, dass nur das Privathaus des Bf an die Ortswasserleitung angeschlossen sei.
Der Gemeinde Kematen an der Krems sei der Umstand, dass das G__ über den Hochbehälter angeschlossen sei, durch das E-Mail der BH Linz-Land von Mag. J__ vom 13.12.2022 bekannt geworden.

Ein genaues Anschlussdatum des Landhotels könne durch die Gemeinde nicht verifiziert werden, da der Anschluss ohne Information an die Gemeinde erfolgt sei. Da das genaue Anschlussdatum nicht verifiziert habe werden können, sei seitens der belangten Behörde das Anschlussjahr 2021, an dem der Hochbehälter angeschlossen worden sei, und somit die entsprechend gültige Wassergebührenordnung verwendet worden.

Der Gemeinderat habe im Jahr 2019 zu Projektbeginn der Wasserversorgungsanlage C__ eine Gebührenordnung beschlossen. Diese habe eher als interne Fixierung der Gebühren und als Kalkulationsbasis für die Finanzierung gedient und sei nie als allgemeine Verordnung erhoben worden. Diese Gebührenordnung sei mit Beschluss vom Oktober 2020 geringfügig geändert worden. Beide Verordnungsentwürfe seien mit der dem Landesverwaltungsgericht bereits vorliegenden und in Rechtskraft erwachsenen Verordnung in der Gemeinderatssitzung vom 16.03.2021 ersetzt worden.

Da mangels Baufertigstellung bis dahin kein Wasser geliefert worden sei und keine Gebühren gemäß der gegenständlichen Wassergebührenordnungen verrechnet worden seien, sei dies aus Sicht der belangten Behörde rechtlich nicht relevant. Vorgelegt wurde von der belangten Behörde mit dieser Stellungnahme die Einwilligungserklärung zur Smart Meter Auslesung [ON 37 des Behördenaktes], die Verhandlungsschrift der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Kematen an der Krems vom 18.06.2019 [ON 38 des Behördenaktes], ein Schreiben an das Amt der Oö Landesregierung an die Direktion Inneres und Kommunales vom 08.02.2021 [ON 39 des Behördenaktes] und das Ergebnis der aufsichtsbehördlichen Überprüfung der Wasserleitungsordnung vom 16.03.2021, die dem Landesverwaltungsgericht bereits vorlag. [ON 33 des Behördenaktes - Wasserleitungsordnung, vorgelegt mit Stellungnahme als ON 40 des Behördenaktes, Ergebnis der aufsichtsbehördlichen Überprüfung].

I.7. Der rechtsfreundliche Vertreter des Bf brachte in seiner Stellungnahme vor, dass die Wasserversorgungsanlage für das G__ aus einem Brunnen, einem Hochbehälter und einer Drucksteigerungsanlage im Hochbehälter samt den für den Betrieb der Wasserversorgungsanlage erforderlichen Wasserleitungen und Armarturen bestehe. Diese befinde sich auf dem Grundstück Nr. eee des Vaters des Bf. Zum Hochbehälter der Wasserversorgungsanlage auf dem Grundstück Nr. eee führe auch eine Wasserleitung der Ortswasserleitung C__, die im Zuge der Errichtung der Ortswasserleitung C__ als Leerverrohrung verlegt worden sei, um für den Fall des Bedarfes für eine Wasserversorgung des G__ Vorsorge zu treffen. Wann diese Leerverrohrung der Ortswasserleitung C__ zum Hochbehälter der Wasserversorgungsanlage auf dem Grundstück Nr. eee, KG C__ hergestellt worden sei, müsse der belangten Behörde als Betreiber der Ortswasserleitung bekannt sein. Wenn dies vor mehr als fünf Jahren erfolgt sei, wäre eine Anschlussgebühr verjährt. Wiederholt wurde vorgebracht, dass für das G__ auf

dem Grundstück Nr. aaa keine Anschlussleitung an die Ortswasserleitung C__ bestehe. Noch mit Schreiben des Bürgermeisters vom 23.02.2023 sei dem Bf bestätigt worden, dass beim Objekt mit der Adresse O-Straße, auf dem Grundstück Nr. aaa, KG C__ kein Anschlusszwang an die Ortswasserleitung bestehe.

Für das Grundstück Nr. eee der KG C__ sei mit Bescheid der Gemeinde Kematen an der Krems vom 26.04.2024 zu Was-2/2023 als unbebautes Grundstück eine Anschlussgebühr von 4.191 Euro, ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von 150m², vorgeschrieben worden.

I.8. Am 06.08.2025, fortgesetzt am 24.09.2025 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

II.1. Folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt steht fest:

II.1.1. Der Bf ist Eigentümer des Grundstückes Nr. aaa inneliegend in der EZ bbb, der Katastralgemeinde ccc C__ mit der Liegenschaftsadresse E-Straße und P-Straße [offenes Grundbuch]. Auf diesem Grundstück mit den Adressen Q-Straße und R-Straße wird von der S__ das Land- und T__ betrieben. Die Liegenschaft EZ bbb, der Katastralgemeinde ccc C__ befindet sich im Sondervermögen der S__, worunter jene Wirtschaftsgüter zu verstehen sind, die nicht zum Gesellschaftsvermögen gehören, sondern im Alleineigentum eines oder mehrerer Gesellschafter stehen und die der Gesellschaft entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen werden. Der Bf ist der Kommanditist der S__.
Das Grundstück Nr. aaa weist ein Ausmaß von 14.936 m² mit einer Grünlandwidmung Sondernutzung Tourismus auf und hat einen Verkehrswert in Höhe von 2.115.000 Euro. Die auf dem Grundstück Nr. aaa errichteten Gebäude des Hotelkomplexes haben einen Verkehrswert von 7.093.000 Euro, der Wert des Hotelbetriebes liegt bei 818.100 Euro. Der Rechnungsabschluss 2023 der S__ weist neben einer Bilanzsumme in Höhe von 4.365.447,33 Euro einen den Gesellschaftern zuzurechnenden Gewinn in Höhe von 272.733,65 Euro aus, im Jahr 2022 betrug dieser 267.476,50 Euro.
Der Bf ist auch Eigentümer des Grundstückes Nr ddd inneliegend in der EZ bbb, der Katastralgemeinde ccc C__ mit der Liegenschaftsadresse U-Straße, auf dem das Privathaus des Bf situiert ist [offenes Grundbuch]. Eigentümer des Grundstückes Nr. 315/1 inneliegend in der EZ fff der Katastralgemeinde ccc C__ ist der Vater des Bf, I__ [offenes Grundbuch].
II.1.2. Auf dem Grundstück Nr. eee von I__ befindet sich eine Wasserversorgungsanlage in Form eines Brunnens, der aus einem Hochbehälter samt Drucksteigerungsanlage und einem Tiefenbehälter, der zum Speichern des Wassers dient, besteht. Das Eigenwasser aus diesem Brunnen wurde bis zum

11.01.2023 gemischt mit dem Ortswasser aus der Wasserversorgungsanlage C__, der Gemeinde Kematen an der Krems, zur Versorgung des auf dem Grundstück Nr. aaa situierten G__ mit Trinkwasser verwendet. Bis zum 11.01.2023 wurde für die Versorgung des G__ mit Wasser überwiegend das Eigenwasser aus dem Brunnen und in geringerem Ausmaß das Ortswasser, nämlich 3 Kubikmeter am Tag, verbraucht.

II.1.3. Ein Prüfbericht des Institutes AGROLAB bzw. das darin dargestellte Ergebnis, der von Ing. V__ am 24.08.2022 aus dem vom auf dem Grundstück Nr. eee gelegenen Brunnen entnommenen Wasserprobe, ergab, dass die Nitrit- als auch die Ammoniumwerte im Wasser erhöht waren. Dieser Bericht wies darauf hin, dass ca 3 m³ Ortswasser in den Tiefenbehälter gespeist werden [Prüfbericht Beilage./IV]. Der Bericht von AGROLAB veranlasste Ing. W__, als Trinkwasseraufsichtsorgan am 19.10.2022 eine Revision am G__ vorzunehmen. Bei dieser Revision, an welcher für das G__ der Haustechniker M__ teilnahm, befundete Ing. W__ vor allem den Brunnen auf dem Grundstück Nr. eee. M__ berichtete Ing. W__ anlässlich dieser Revision, dass das G__ bereits mit Ortswasser versorgt wird und das Ortwasser gemischt mit dem Eigenwasser aus dem Brunnen verwendet wird. Über das Ergebnis seiner am 19.10.2022 durchgeführten Revision verfasste Ing. W__ einen Kontrollbericht [Beilage II], in dem als spezieller Anlass der Kontrolle, die dauerhafte Überschreitung von Parameterwerten der Trinkwasserverordnung und die Klärung der Anlagensituation wegen der Ortswasserverwendung festgehalten ist. Diesen Kontrollbericht übermittelte Ing. W__ auch der BH Linz-Land als Wasserrechtsbehörde.

II.1.4. Da die BH Linz-Land, I__ für die Wasserversorgung des G__, die Grundwasserentnahme und somit die Verwendung von Eigenwasser aus dem Brunnen mit Bescheid vom 02.11.2012, GZ: Ge21-4434-13-2011-/Wg/Hd, nur befristet, bis zur Möglichkeit des Anschlusses an eine zentrale Ortswasserversorgungsanlage erteilt hat, wurde die BH Linz-Land aufgrund der Darstellung im Kontrollbericht, dass das G__ bereits an die Ortswasserleitung angeschlossen ist, tätig.

II.1.5. Am 11.01.2023 nahm die BH Linz-Land, vertreten durch den Sachbearbeiter Mag. X__, am G__ einen Lokalaugenschein vor, an dem Ing. W__, als Wasserbautechniker Herr Y__, sowie als Vertreter der Gemeinde Kematen an der Krems der Bauamtsleiter, K__, und der Haustechniker des Landhotels, M__, der Bf, als auch dessen Vater I__ teilnahmen. Bei diesem Lokalaugenschein wurde Mag. X__ vom Bf, sowie vom Haustechniker M__ und von I__ erklärt, dass in den Hochbehälter des Brunnens eine Wasserleitung von der Wasserversorgungsanlage C__, der Gemeinde Kematen an der Krems führt und eine Mischung von Eigenwasser aus dem Brunnen und dem Ortswasser stattfindet, die über eine Schwimmersteuerung im Hochbehälter des Brunnens reguliert wird.

Als Ergebnis des Lokalaugenscheines vom 11.01.2023 stand für die BH Linz-Land und erstmalig auch für die Gemeinde Kematen an der Krems fest, dass das G__ an das Ortswasser angeschlossen ist. Nachdem ihm von K__ versichert wurde, dass eine vollständige Versorgung des Landhotels mit Ortswasser aus der Wasserversorgungsanlage C__ der Gemeinde Kematen an der Krems gewährleistet werden kann, untersagte Mag. X__ dem Bf noch in diesem Lokalaugenschein, die Verwendung des Eigenwassers aus dem Brunnen und ordnete die ausschließliche Verwendung des Ortswassers an. Dieser Anordnung leistete der Bf Folge und er ließ durch die Z__ die Brunnenleitung fachgerecht abschließen, sodass das G__ seit dem 11.01.2023 ausschließlich Ortswasser aus der Wasserversorgungsanlage C__ der Gemeinde Kematen an der Krems bezieht [Email der Z__ an den Bf vom 19.01.2023, Beilage III].

II.1.6. Mit dem an I__ adressierten Bescheid vom 19.04.2023, GZ: BHLLWa-2023-135601/19-DW, stellte die BH Linz-Land fest, dass das von der Bezirkshauptmannschaft Linz-Land vom 02.11.2012 erteilte Recht zur Grundwasserentnahme sohin zur Verwendung des Eigenwassers aus dem Brunnen ex lege zumindest ab dem 11.01.2023 erloschen ist, weil ein Anschluss an die Ortswasserleitung tatsächlich und rechtlich erfolgt ist. Dieser Feststellungsbescheid wurde nicht bekämpft.

Da der Bf und auch I__ zukünftig das Eigenwasser aus dem Brunnen wieder zur Versorgung des G__ verwenden wollen, haben diese ein neues Projekt verbunden mit dem Antrag auf Wiedererteilung der wasserrechtlichen Bewilligung für die Verwendung des Eigenwassers aus dem Brunnen bei der BH Linz-Land eingereicht. Über diesen Antrag liegt noch keine Entscheidung der BH Linz-Land vor.

II.1.7. Die Gemeinde Kematen an der Krems hat, weil im Jahr 2018 ein Großteil der Brunnen in der Ortschaft C__ trockenfiel, zur Versorgung der Ortschaften C__ und F__ mit Ortwasser einen eigenen Brunnen gebaut, wobei die Wasserversorgungsanlage bei ihrer Errichtung bereits so dimensioniert wurde, dass das G__ mitversorgt werden kann. Die Wasserversorgungsanlage C__ wurde nach Rechtskraft der Wasseranschluss-gebührenordnung mit 01.04.2021 in den Echtbetrieb übernommen.

Die gesamten Baukosten für die Errichtung der Wasserversorgungsanlage beliefen sich auf 1.411.812,79 Euro netto, davon entfallen 23,80% das sind 336.011,44 Euro netto dafür, dass die vollständige Versorgung des G__ mit Ortswasser gewährleistet werden kann.

II.1.8. Nach Inbetriebnahme der Wasserversorgungsanlage C__ am 01.04.2021 und nach dem am 01.04.2021 erfolgten Inkrafttreten der Wassergebührenordnung „D__", noch im Jahr 2021 wurde die Wasserleitung, sohin die Verbindung zwischen der Wasserversorgungsanlage C__ und den Anlageteilen des auf dem Grundstück

Nr. eee situierten Brunnens, hergestellt. Die Versorgung des G__ mit Ortswasser geht technisch so vonstatten, dass die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kematen an der Krems den Tiefenbehälter des Brunnens auf dem Grundstück Nr. eee mit Ortswasser speist. Vom Tiefenbehälter, der im Jahr 2018 errichtet wurde, führt eine Leitung in Richtung des Grundstückes Nr. aaa in das „Wasserkammerl" im Kellergeschoss des G__. Von dort aus wird das Ortswasser in die einzelnen Häuser, die zum G__ gehören, verteilt. Von diesem „Wasserkammerl" führt auch eine Leitung in Richtung des Grundstückes Nr ddd, sodass auch das Privathaus des Bf mit der Adresse L-Straße mit Ortswasser versorgt ist. Die Leitung, die vom Tiefenbehälter in Richtung des Grundstückes Nr. aaa in das „Wasserkammerl" im Kellergeschoss des G__ führt, wurde gemeinsam mit dem Tiefenbehälter im Jahr 2018 hergestellt.

II.1.9. Die belangte Behörde leitete schlussendlich aufgrund der Ergebnisse des wasserrechtlichen Verfahrens der BH Linz-Land mit einem an den Bf gerichteten Schreiben vom 08.04.2024, welches auch die Berechnung der zu zahlenden Gebühr beinhaltete, das Ermittlungsverfahren zur Festsetzung einer Wasseranschlussgebühr ein. Mit dem bekämpften Bescheid vom 26. April 2024, GZ: Was-1/2023, der auf der letzten Seite unter der Wortfolge „Der Bürgermeister" von AA__, dem Bürgermeister der Gemeinde Kematen an der Krems, unterschrieben ist, wurde die vom Bf für das Grundstück Nr. aaa inneliegend in der EZ bbb, der Katastralgemeinde ccc C__ zu zahlende Wasseranschlussgebühr, bei einer Bemessungsgrundlage von 7.093,00 m², mit 198.178,42 Euro inkl. 10% Umsatzsteuer festgesetzt. Die belangte Behörde ging im angefochtenen Bescheid davon aus, dass sich die bebaute Fläche des Grundstückes Nr. aaa im Ausmaß von gesamt 7.093,00 m² und die mit 198.178,42 Euro berechnete Wasseranschlussgebühr, wie folgt ergibt:

UG Gästehaus Bau-6/1989 (Vorräume Gesamt 89,92m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	444,29
UG Anbindung Gästehaus Bau-6/1989 (Vorräume Gesamt 86,40m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	40,00
EG Gästehaus Bau-6/1989 (Vörräume Gesamt 118,13m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	369,02
1. OG Gästehaus Bau-8/1898 (Vorräume Gesamt118,43m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	337,26
2. OG Gästehaus Bau-8/1898 (Vorräume Gesamt 80,83m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	283,47
DG Gästehaus Bau-8/1898	m²	118,08
EG Zubau Seminarraum Bau-30/1991	m²	206,42
UG Weinstube Kegelbahn Bau-22-65/1993	m²	315,46
EG Weinstube Kegelbahn Bau-22-65/1993 Weinstube wird durch den Plan Bau-97/2019 ersetzt und wird jetzt Gastraum Mostfassl bezeichnet	m²	0,00
KG Umbau und Aufstockung EZB und 3 SR Bau-12-198/1996	m²	78,46
EG Umbau und Aufstockung EZB und 3 SR Bau-12-198/1996 (Vorräume Gesamt 47,77m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	310,77
OG Umbau und Aufstockung EZB und 3 SR Bau-12-198/1996 (Vorräume Gesamt 61,14m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	317,52
DG Umbau und Aufstockung EZB und 3 SR Bau-12-198/1996 (Vorräume Gesamt 54,88m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	318,72
EG Saalerweiterung Bau-34/256/1997 dieser Plan wird ersetzt durch Plan Bau-97/2019	m²	0,00
KG Saalerweiterung Bau-34/256/1997	m²	248,21
EG Erweiterung des Wellnessbereich Bau-08/2001	m²	260,61
EG Errichtung eines Verbindungsganges und Unterbringung einer Zentralen Rezeption Bau-31/2002 (Vorräume Gesamt 72,23m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	244,70
EG Umbauarbeiten im Bereich des OG,OG DG beim Stammhaus Bau-31/2002 (Vorräume Gesamt 141,50m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	742,21
OG Umbauarbeiten im Bereich des OG,OG DG beim Stammhaus Bau-31/2002 (Vorräume Gesamt 136,72m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	642,40
DG Umbauarbeiten im Bereich des OG,OG DG beim Stammhaus Bau-31/2002 (Vorräume Gesamt 165,10m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	581,86
EG Zubau Gastraum und Gartenlaube Bau-39/2012	m²	64,06
OG Aufstockung Seminarraum Bau-6/2014 (Vorräume Gesamt 66,26m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	274,47
EG Umbau Speisesaal und Zubau Bühnenbereich Bau-97/2019	m²	895,05
SUMME	**m²**	**7.093,04**

Wasseranschlussgebühr 2023:		
BEMESSUNGSGRUNDLAGE (wasserrelevante Fläche)	m²	7.093,00
Bemessungsgrundlage x 27,94 €/m²	€	198.178,42
Summe	**€**	**198.178,42**

II.1.10. Die Einwände zur im Bescheid mit 198.178,42 Euro festgesetzten Höhe der Wasseranschlussgebühr, mit denen die Bemessungsgrundlage als unrichtig

bemängelt wurde, veranlassten die belangte Behörde zur Vornahme eines Lokalaugenscheines.

Dieser brachte zu Tage, dass die für die Gebührenvorschreibung relevante gewerblich genutzte bebaute Fläche des gesamten auf dem Grundstück Nr. aaa situierten G__ mit den Adressen N-Straße und E-Straße (Stammhaus), die Flächen von Vorräumen und Dielen über 40m² pro Stockwerk unberücksichtigt lässt, 6.529,87 m² beträgt. Die Summe der für die Errechnung der Wasseranschlussgebühr relevanten bebauten Fläche von 6.529,00 m² setzt sich zusammen wie folgt:

UG Gästehaus Bau-6/1989 (Vorräume Gesamt 89,65m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	410,67
Technikraum hinter Aufzugsanlage, Abstellräume Schwimmlehrer sowie private Umkleide abgezogen. Gesamt 33,62 m²		
UG Anbindung Gästehaus Bau-6/1989 (Vorräume Gesamt 86,40m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	40,00
EG Gästehaus Bau-6/1989 (Vorräume Gesamt 118,13m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	366,55
Private Nutzung im Abstellraum mit 2,47 m² abgezogen		
1 OG Gästehaus Bau-6/1989		
(Vorräume Gesamt 128,60m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	337,26
Abstellraum in Gangfläche eingerechnet		
2. OG Gästehaus Bau-6/1989		
(Vorräume Gesamt 80,83m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	238,47
DG Gästehaus Bau-6/1989	m²	118,08
EG Zubau Seminarraum Bau-30/1991		
Abzüglich Vorraum, Terrasse	m²	143,65
UG Weinstube Kegelbahn Bau-22-65/1993		
Abzüglich Technikraum, Lagerraum für Bogensportanlage und privater Kühlzelle	m²	287,04
EG Weinstube Kegelbahn Bau-22-65/1993 Weinstube wird durch den Plan Bau-97/2019 ersetzt und wird jetzt Gastraum Mostfassl bezeichnet	m²	0,00
KG Umbau und Aufstockung EZB und 3 SR Bau-12-198/1996		
(Vorräume Gesamt 53,99m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	52,11
Lagerraum der als Heizraum genutzt wird ist abgezogen		
EG Umbau und Aufstockung EZB und 3 SR Bau-12-198/1996 (Vorräume Gesamt 47,77m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	212,49
Abstellfläche für Landw. Geräte wurde abgezogen		
OG Umbau und Aufstockung EZB und 3 SR Bau-12-198/1996 (Vorräume Gesamt 61,14m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	317,52
DG Umbau und Aufstockung EZB und 3 SR Bau-12-198/1996 (Vorräume Gesamt 54,88m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	318,72
EG Saalerweiterung Bau-34/256/1997 dieser Plan wird ersetzt durch Plan Bau-97/2019	m²	0,00
KG Saalerweiterung Bau-34/256/1997		
Abzüglich der privat genutzten Garage	m²	159,70
EG Erweiterung des Wellnessbereich Bau-08/2001		
Abzüglich Heizraum und Technikraum	m²	220,47
EG Errichtung eines Verbindungsganges und Unterbringung einer Zentralen Rezeption Bau-31/2002 (Vorräume Gesamt 113,35m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	203,59
Windfang wurde zu Gangbereichen eingerechnet		
EG Umbauarbeiten im Bereich des OG,OG DG beim Stammhaus Bau-31/2002 (Vorräume Gesamt 149,12m² = 40,00m² laut WGO berechnet)		
Teil des Lagers der Gangbereich ist wurde in den Gangbereich eingerechnet, Serverraum wurde aus der Bemessungsgrundlage entfernt	m²	721,51
OG Umbauarbeiten im Bereich des OG,OG DG beim Stammhaus Bau-31/2002 (Vorräume Gesamt 136,72m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	642,40
DG Umbauarbeiten im Bereich des OG,OG DG beim Stammhaus Bau-31/2002 (Vorräume Gesamt 165,10m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	581,86
EG Zubau Gastraum und Gartenlaube Bau-39/2012	m²	64,06
OG Aufstockung Seminarraum Bau-6/2014 (Vorräume Gesamt 66,26m² = 40,00m² laut WGO berechnet)	m²	274,47
EG Umbau Speisesaal und Zubau Bühnenbereich Bau-97/2019	m²	819,25
SUMME:	**m²**	**6.529,87**

wird kein Einwand gegen die auf 6.529,00 m² geänderte Bemessungsgrundlage erhoben, sondern wie bereits in der Beschwerde vorgebracht, der Standpunkt vertreten, dass das Grundstück Nr. aaa an die Wasserversorgungsanlage nicht im Sinne des § 4 der Wasserleitungsordnung der Gemeinde Kematen an der Krems angeschlossen ist. Weiters bringt der Bf im Vorlageantrag vor, dass der angefochtene Bescheid von der dafür nicht zuständigen Gemeinde Kematen an der Krems und nicht von deren Bürgermeister als dafür zuständige Behörde erlassen wurde.

II.2. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aufgrund nachstehender Beweiswürdigung:

II.2.1. Im Zentrum der Beweiswürdigung steht die Beurteilung der Frage, ob die Liegenschaft Nr. aaa und das darauf situierte G__ an das Ortswasser und somit an die Wasserversorgungsanlage C__ angeschlossen ist.

Aus dem Akteninhalt lieferte dazu die ON 9 des von der belangten Behörde vorgelegten Aktes der Bescheid der BH Linz-Land vom 19.04.2023, mit dem das

Erlöschen des zum Zweck der Wasserversorgung des G__ erteilten Rechtes zur Grundwasserentnahme festgestellt wurde, weitreichende Erkenntnisse. Die Begründung dieses Bescheides erwähnt bereits das Ergebnis des Kontrollberichtes von Ing. W__ vom 29.11.2022 (gemeint 19.10.2022) und zeigt auf, dass inhaltlich dieses Kontrollberichtes für das G__ das Ortswasser und das Eigenwasser gemischt verwendet werden. Insbesondere nimmt die Bescheidbegründung auf das Ergebnis des Lokalaugenscheines vom 11.01.2023 Bezug und stellt dar, dass der Bf und I__ anlässlich dieses Lokalaugenscheines angaben, dass zum Hochbehälter des Brunnens eine Wasserleitung von der Wasserversorgungsanlage C__ der Gemeinde Kematen an der Krems führt, die in den Hochbehälter mündet.

Weiters wird in der Begründung des Bescheides festgehalten, dass der Bf und I__ anlässlich des Lokalaugenscheines eine Mischwasserverwendung, also die Mischung des Wassers aus dem eigenen Brunnen mit jenem von der Ortswasserleitung, einräumten. Auch das finale Ergebnis des Lokalaugenscheines vom 11.01.2023, nämlich, dass die Verwendung des Eigenwassers aus dem Brunnen untersagt wurde, was durch die bauliche Trennung der Zuleitung vom Brunnen im Hochbehälter durch eine Rohrtrennung technisch umgesetzt wurde, wird in der Begründung dieses Bescheides ausführlich beschrieben. Bereits aufgrund des Inhaltes des Bescheides, vorgelegt von der belangten Behörde als ON 9 des Behördenaktes, hat sich für das Landesverwaltungsgericht die Annahme, dass das Grundstück Nr. aaa an die Wasserversorgungsanlage C__ angeschlossen ist, als sehr wahrscheinlich dargestellt.

II.2.2. In der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde Mag. X__, der für die wasserrechtlichen Angelegenheiten zuständige Jurist der BH Linz-Land, der auch den Bescheid vom 19.04.2023 [ON 9 des Behördenaktes] verfasst hat, einvernommen. Der Zeuge Mag. X__ legte dem Landesverwaltungsgericht den Kontrollbericht des Trinkwasseraufsichtsorganes vom 19.10.2022 [Beilage II] vor.

Weiters konnte der Zeuge dem Landesverwaltungsgericht berichten, was ihm I__, A__ und M__, der Haustechniker das Landhotels, beim Lokalaugenschein am 11.01.2023 dazu berichtet haben, wie die Wasserversorgung des G__ funktioniert. Laut dem Zeugen Mag. X__ haben ihm der Bf und sein Vater I__, wie auch der Haustechniker, erklärt, dass zum Hochbehälter der Brunnenanlage eine Wasserleitung von der Wasserversorgungsanlage C__ der Gemeinde Kematen an der Krems führt und das Eigenwasser des Brunnens mit dem Ortswasser gemischt zur Wasserversorgung des G__ verwendet wurde.

Auch das weitere Prozedere, dass mit 11.01.2023 die Anordnung durch die BH Linz-Land an den Bf erfolgte, das Eigenwasser aus dem Brunnen wegen der hohen Nitritwerte und des Erlöschens der Bewilligung nicht mehr zu verwenden, schilderte der Zeuge Mag. X__ chronologisch nachvollziehbar.

Insgesamt ergab sich daher bereits aus der Aussage des Zeugen Mag. X__ für das Landesverwaltungsgericht zweifelsfrei der Rückschluss, dass das Grundstück Nr. aaa indirekt, und zwar über den Hochbehälter des Brunnens von I__, der auf dessen Grundstück Nr. eee liegt, an die Wasserversorgungsanlage C__ angeschlossen ist und seit 11.01.2023 ausschließlich Ortswasser bezieht.

Wann dieser indirekte Anschluss an die Wasserversorgungsanlage bereits erfolgt ist, ließ sich aus der Aussage des Zeugen Mag. X__ noch nicht abschließend klären. Aus dem Inhalt des von ihm vorgelegten Kontrollberichtes des Trinkwasseraufsichtsorgans (Beilage II, Seite 4 Punkt 2) ergab sich die Möglichkeit, dass dieser Anschluss bereits seit 2019 umgesetzt ist und bis zum 11.01.2023 das Eigenwasser und das Ortswasser gemischt verwendet wurden.

Für das Landesverwaltungsgericht erschien die Darstellung im Kontrollbericht zum Zeitraum, seitdem ein Anschluss an die Wasserversorgungsanlage vorliegt, insofern fraglich, als die belangte Behörde in ihrer Urkundenerklärung zur Beilage II vorbrachte, dass der erste Bauabschnitt für den Brunnen der zur Versorgung der Ortschaft C__ mit Ortswasser dient, im Zeitraum 2019 bis 2020 vonstattenging und die wasserrechtliche Bewilligung für den zweiten Bauabschnitt zur Versorgung der Ortschaft F__, erst mit 25.07.2022 rechtskräftig wurde. Als Beweis für dieses Vorbringen bezog sich die belangte Behörde auf das mit dem Vorlageschreiben vorgelegte Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes vom 25.07.2022 zur Beschwerde des I__ gegen den Bescheid der BH Linz-Land vom 12.08.2021, GZ: BHLLWa-2019-456350/55-BRK, betreffend die Erteilung einer wasserrechtlichen Bewilligung an die Gemeinde Kematen an der Krems für die Erhöhung des Maßes der Wasserbenutzung zur Grundwasserentnahme [ON 36 des Behördenaktes]. Da die Wasserversorgungs-anlage der Gemeinde Kematen an der Krems im Jahr 2019 offenbar noch nicht hergestellt war bzw. mit der Errichtung derselben noch nicht einmal begonnen wurde, kamen, was die Richtigkeit des im Kontrollbericht angegebenen Datums zum Zeitpunkt seitdem der Anschluss an das Ortswasser besteht, für das Landesverwaltungsgericht Zweifel auf.

II.2.3. Zur Klärung, seit wann der Anschluss an die Wasserversorgungsanlage C__ bereits besteht, konnten der Haustechniker des Landhotels, der Zeuge M__ und der Vater des Bf, der auch als Zeuge einvernommen wurde, Wertvolles beitragen. Der Zeuge M__ bestätigte insofern das Vorbringen der belangten Behörde, indem dieser angab, dass das G__ seit 2021 die Möglichkeit hat, das Ortswasser zu beziehen, weil die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kematen an der Krems erst zu diesem Zeitpunkt vollständig fertiggestellt wurde (Aussage des Zeugen M__ im Verhandlungsprotokoll vom 06.08.2025, Seite 15).

Auf Wunsch von I__ erfolgte im Jahr 2021 der Anschluss seines Grundstückes Nr. 315/1 an die Wasserversorgungsanlage C__. I__ wollte die Möglichkeit zum Ortswasserbezug deshalb sicherstellen, weil das G__ bei einem Ausfall des

Brunnens, ohne Wasser dagestanden wäre. Demzufolge wurde 2021 auf dessen Veranlassung die Wasserleitung zwischen der Wasserversorgungsanlage C__ und seiner Brunnenanlage errichtet (siehe die Aussage von I__ im Verhandlungsprotokoll vom 06.08.2025, Seite 17). Insgesamt ging daher das Landesverwaltungsgericht aufgrund dieser Aussagen davon aus, dass der Anschluss des Grundstückes Nr. 315/1 erst seit Fertigstellung und Inbetriebnahme der Wasserversorgungsanlage C__ besteht und somit auch das G__ erst seit 2021 die Möglichkeit zum Ortswasserbezug hat. Was das Datum der Fertigstellung der Wasserversorgungsanlage C__ und deren Inbetriebnahme betrifft, folgt das Landesverwaltungsgericht dem Vorbringen der belangten Behörde in deren Stellungnahme vom 10.06.2025 (ON 4 aus dem Akt des Landesverwaltungsgerichtes) zum Parteiengehör (ON 2). Da die Gemeinde Kematen an der Krems dem Amt der Oö. Landesregierung am 08.02.2021 (ON 39 aus dem Akt der belangten Behörde) schreibt, dass die Fertigstellung der Wasserversorgung für den Ortsteil C__ in den letzten Zügen ist, erscheint eine Inbetriebnahme mit 01.04.2021 realistisch. Da auch die Wassergebührenordnung „D__" am 01.04.2021 rechtskräftig wurde (ON 33 der Behördenaktes), erscheint das Vorbringen der belangten Behörde, dass auch die Wasserversorgungsanlage am 01.04.2021 in den Echtbetrieb übernommen wurde, absolut realistisch.

II.2.4. Wie der indirekte Anschluss des Grundstückes Nr. aaa zur Versorgung des G__ mit Ortswasser vonstattengeht, konnte technisch der Zeuge M__ aber vor allem auch der Bf anschaulich erklären. Aus deren Aussage ergab sich für das Landesverwaltungsgericht zweifelsfrei, dass die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kematen an der Krems den Tiefenbehälter des Brunnens auf dem Grundstück Nr. eee mit Ortswasser speist. Vom Tiefenbehälter führt eine Leitung in Richtung des Grundstückes Nr. aaa in das „Wasserkammerl" im Kellergeschoss des G__. Von dort aus wird das Ortswasser in die einzelnen Häuser, die zum G__ gehören, verteilt. Von diesem „Wasserkammerl" führt auch eine Leitung in Richtung des Grundstückes Nr ddd, sodass auch das Privathaus des Bf mit der Adresse L-Straße mit Orstwasser versorgt ist (Aussage des Bf in der Tagsatzung vom 24.09.2025 Seite 6 des Verhandlungsprotokolls und Aussage von M__ in der Tagsatzung vom 06.08.2025 Seite 14 sowie Seite 16 des Verhandlungsprotokolls). Der Zeuge M__ konnte dem Landesverwaltungsgericht auch berichten, dass der Tiefenbehälter und die Leitung, die vom Tiefenbehälter auf das Grundstück Nr. aaa in das „Wasserkammerl" führt, im Jahr 2018 hergestellt wurden (Aussage von M__ in der Tagsatzung vom 06.08.2025, Seite 15).

II.2.5. Die Feststellung, dass sich die Liegenschaft EZ bbb, der Katastralgemeinde ccc C__ mit den darin inneliegenden Grundstücken im Sondervermögen der S__, worunter jene Wirtschaftsgüter zu verstehen sind, die nicht zum Gesellschaftsvermögen gehören, sondern im Alleineigentum eines oder mehrerer Gesellschafter stehen und die der Gesellschaft entgeltlich oder unentgeltlich zur Nutzung überlassen werden, ergibt sich aus der Begründung des angefochtenen

Bescheides. Die Qualifikation als Sondervermögen wurde vom Bf nie bestritten und konnte daher den Feststellungen zugrunde gelegt werden. Die festgestellte Tatsache, dass der Bf der Kommanditist der S__ ist, ergibt sich aus dem Firmenbuch.

Die Feststellungen zum Wert des Grundstückes Nr. aaa, sowie zum Verkehrswert der Gebäude des Hotelkomplexes als auch zum Wert des Betriebs ergeben sich aus der Begründung des angefochtenen Bescheides, deren Richtigkeit in diesem Zusammenhang vom Bf nicht bestritten wurde.

Ebenso verhält es sich mit der Feststellung, dass von den gesamten Baukosten für die Errichtung der Wasserversorgungsanlage, 336.011,44 Euro netto auf die Möglichkeit zur vollständigen Versorgung des G__ mit Ortswasser entfallen. Die belangte Behörde begründete diesen Wert zu den Mehrkosten, die dadurch entstanden, um eine Versorgung des G__ mit Ortswasser sicherzustellen, mit der Aussage der AB__. Vom Bf wurde der mit 336.011,44 Euro von der AB__ netto kalkulierte Wert nicht bestritten und konnte somit auch das Landesverwaltungsgericht seinen Feststellungen diesen Wert zugrunde legen.

Im Übrigen wurden diese Umstände mit Schreiben vom 25.05.2025 (ON 2 darin Punkt II, j und k) vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich als vorläufig angenommen bekannt gegeben und es wurde den Parteien ausdrücklich Gelegenheit eingeräumt, allfällige Unrichtigkeiten bekannt zu geben (wobei darauf hingewiesen wurde, dass mangels entsprechender Mitteilung davon ausgegangen wird, dass der dargestellte vorläufig angenommene Sachverhalt nach Wissen der Parteien richtig ist). Von dem rechtsfreundlich vertretenen Bf wurden diesbezüglich in der Stellungnahme vom 25.06.2025 (ON 5) keine konkreten Unrichtigkeiten bekannt gegeben.

II.2.6. Von der Richtigkeit, der schlussendlich mit der Beschwerdevorentscheidung auf 6.529,00 m² geänderten bebaute Fläche zur rechnerischen Ermittlung der Wasseranschlussgebühr, kann ausgegangen werden, weil der Bf im Vorlageantrag und in seinem Vorbringen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung die Richtigkeit der mit 6.529,00 m² angenommenen Bemessungsgrundlage nicht mehr bestritten hat. Im Übrigen wurde den Parteien vom Landesverwaltungs-gericht bereits mit Schreiben vom 25.05.2025 (ON 2 darin Punkt II i) die für die Gebührenvorschreibung relevante gewerblich genutzte bebaute Fläche des gesamten auf dem Grundstück Nr. aaa situierten G__ mit den Adressen N-Straße und E-Straße (Stammhaus), die Flächen von Vorräumen und Dielen über 40 m² pro Stockwerk unberücksichtigt lässt, als vorläufig mit 6.529,87 m² angenommen, mitgeteilt. Es wurde den Parteien ausdrücklich Gelegenheit eingeräumt, allfällige Unrichtigkeiten bekannt zu geben (wobei darauf hingewiesen wurde, dass mangels entsprechender Mitteilung davon ausgegangen wird, dass der dargestellte vorläufig angenommene Sachverhalt nach Wissen der Parteien richtig ist). Von

dem rechtsfreundlich vertretenen Bf wurden diesbezüglich in der Stellungnahme vom 25.06.2025 (ON 5) keine konkreten Unrichtigkeiten bekannt gegeben.

Zusammenfassend konnte das Landesverwaltungsgericht daher aus diesen Gründen seine Feststellungen dazu, wie sich die Bemessungsgrundlage von 6.529,00 m² ergibt, von den Ausführungen in der Beschwerdevorentscheidung zur Überschrift „Höhe Anschlussgebühren" übernehmen.

III. Rechtliche Beurteilung:

III.1. Rechtsgrundlage:

Gemäß § 1 Abs. 1 lit. b des Gesetzes vom 12. Juli 1958 (Interessentenbeiträge-Gesetz 1958), LGBl. für Oberösterreich Nr. 28/1958 in der Fassung LGBl. Nr. 57/1973, werden die Gemeinden ermächtigt, auf Grund eines Beschlusses der Gemeindevertretung von Grundstückseigentümern und Anrainern (derzeit § 17 Abs. 3 Z. 4 des FAG 2017, BGBl. I Nr. 116/2016) den Beitrag zu den Kosten der Errichtung einer gemeindeeigenen Wasserversorgungsanlage - Wasserleitungs-Anschlussgebühr zu erheben. Als gemeindeeigen im Sinne dieses Gesetzes gilt eine Anlage (Einrichtung), deren sich die Gemeinde zur Erfüllung der ihr obliegenden öffentlichen Aufgaben bedient, auch dann, wenn die Anlage (Einrichtung) nicht oder nicht zur Gänze im Eigentum der Gemeinde steht.

Gemäß § 1 Abs. 4 leg. cit. werden die Interessentenbeiträge mit dem Anschluss an die gemeindeeigene Anlage (Einrichtung) gemäß Abs. 1 lit. a, b oder c fällig.

Die Wassergebührenordnung „D__" vom 16.03.2021 hat auszugsweise folgenden Inhalt:

"Auf Grund des Interessentenbeiträge-Gesetzes 1958 sowie § 17 Abs. 3 Z. 4 Finanzausgleichsgesetzes 2017, jeweils in der geltenden Fassung, wird verordnet:

§ 1

Anschlußgebühr

Für den Anschluss von Grundstücken an die gemeindeeigene, öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Kematen an der Krems (im folgenden Wasserversorgungsanlage) wird eine Wasseranschlussgebühr erhoben.
Gebührenpflichtig ist der Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke, im Fall des Bestehens von Baurechten der Bauberechtigte.

§ 2
Ausmaß der Anschlußgebühr

(1) Die Wasseranschlussgebühr beträgt für bebaute Grundstücke 25,38 Euro pro Quadratmeter der Bemessungsgrundlage nach Abs. 2, mindestens aber 3.807,00 Euro (für 150m²).

(2) Die Bemessungsgrundlage bildet die Quadratmeteranzahl der nach Abs. 3 und 4 ermittelten Flächen jener Bauwerke, die einen unmittelbaren oder mittelbaren Anschluss an die Wasserversorgungsanlage aufweisen. Bei der Berechnung ist auf die volle Quadratmeteranzahl abzurunden.

(3) Als Bemessungsgrundlage gem. Abs. 2 werden herangezogen:

a) bei eingeschoßiger Bebauung die Quadratmeteranzahl der bebauten Grundfläche;

b) bei mehrgeschoßiger Bebauung die Summe der Quadratmeteranzahl der bebauten Grundfläche der Geschoße;

c) die bebaute Grundfläche der zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken ausgebauten Teile der Keller- und Dachgeschoße;

d) bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sind nur jene bebauten Flächen in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen die für Wohn- und Gewerbezwecke bestimmt sind (Wohntrakt);

e) jener Teil von Loggien, Winter- und Sommergärten, die geschlossen sind. Als geschlossen gelten auch Wände aus Glaselementen, bei welchen die Glaselemente bis zu 12mm lichten Abstand aufweisen. Ebenso Durchgänge, welche eine lichte Breite von weniger als 80 cm aufweisen.

f) Flächen von Vorräumen und Dielen über 40m² pro Stockwerk bleiben unberücksichtigt;

g) Außen- und Innenmauern werden lediglich bis zu einer Stärke von 50cm angerechnet;

h) Schauräume

[…]

§ 6
Entstehen des Abgabenanspruchs und Fälligkeit

(1) Die Verpflichtung zur Entrichtung der Wasseranschlussgebühr entsteht mit Ablauf des Monats, in dem die Herstellung des Anschlusses des Grundstückes an die Wasserversorgungsanlage erfolgt.

[…]

§ 7
Umsatzsteuer

In den Gebühren ist die gesetzliche Umsatzsteuer enthalten."

III.2. Das Landesverwaltungsgericht hat rechtlich schlussgefolgert:

III.2.1. Aufgrund der zu III.1. auszugsweise zitierte Wassergebührenordnung der Gemeinde Kematen an der Krems ist eine Anschlussgebühr für den Anschluss von Grundstücken an die gemeindeeigene, öffentliche Wasserversorgungsanlage zu entrichten. Zur Sachverhaltsfeststellung, dass der Bf und I__ einen Antrag auf Wiedererteilung der wasserrechtlichen Bewilligung für die Verwendung des Eigenwassers aus dem Brunnen bei der BH Linz-Land eingereicht haben, weil diese auch zukünftig das Eigenwasser aus dem Brunnen verwenden wollen, ist darauf hinzuweisen, dass die Wassergebührenordnung eine Einschränkung auf einen

dauerhaften Anschluss nicht vorsieht. Somit löst auch ein vorübergehender Anschluss die Pflicht zur Entrichtung einer Wasseranschlussgebühr aus.

Weder in der maßgeblichen Gebührenordnung, noch im Oö. Interessentenbeiträge-Gesetz 1958 findet sich eine Definition des Begriffs „Anschluss". Nach der Judikatur des VwGH ist unter einem Anschluss im Sinn der Wassergebührenordnung die Herstellung einer bisher nicht bestandenen Verbindung zwischen der Gemeindeanlage und der betreffenden Liegenschaft zu verstehen (VwGH vom 26.06.1992, 87/17/0399; VwGH vom 15.12.1995, 93/17/0037; VwGH vom 25.10.1996, 92/17/0104; VwGH vom 18.09.2000, 2000/17/0048). Ein solcher Anschluss, der die Wasseranschlussgebühr nach der Wassergebührenordnung „D__" auslöst, liegt auch dann vor, wenn das Grundstück nicht direkt an die Leitungen der Gemeindeanlage angeschlossen ist, sondern indirekt. Es kommt auf die Leistungsbereitschaft der Gemeinde, nicht aber auf den tatsächlichen Wasserbezug aus der (bzw. auf die tatsächliche Einleitung von Abwässern in die) Gemeindeanlage an (vgl. etwa VwGH 26.06.1992, 87/17/0399). Dementsprechend ist auch nicht entscheidend, wann ein allfälliger Hausanschluss, das heißt eine Leitungsführung zum jeweiligen Objekt auf einem Grundstück, hergestellt wird.

Wendet man diese Judikatur nun auf den festgestellten Sachverhalt an, so zeigt sich, dass das gegenständliche Grundstück Nr. aaa indirekt über das Grundstück Nr. eee und den dort situierten Brunnen samt seiner Anlagenteile (Hoch- sowie Tiefenbehälter) an die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage C__ der Gemeinde Kematen an der Krems angeschlossen ist. Über diesen indirekten Anschluss an die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage wird es, so der festgestellte Sachverhalt, ermöglicht, dass das auf dem Grundstück Nr. aaa geführte G__ seit 11.01.2023 ausschließlich mit Ortswasser versorgt wird.

Da dieser Anschluss, folgt man dem Sachverhalt, nach der am 01.04.2021 erfolgten Inbetriebnahme der Wasserversorgungsanlage und nach dem am 01.04.2021 erfolgten Inkrafttreten der Wassergebührenordnung „D__", noch im Jahr 2021 errichtet wurde, ist die Verpflichtung zur Entrichtung der Wasseranschlussgebühr jedenfalls bereits mit Ablauf des Monats Dezember 2021 entstanden (§ 6 Abs. 1 der Wassergebührenordnung „D__").

III.2.2. Gemäß § 208 Abs. 1 lit. a BAO beginnt die Verjährung mit Ablauf des Jahres, in dem der Abgabenanspruch entstanden ist. Die Verjährungsfrist beträgt gemäß § 207 Abs. 2 BAO fünf Jahre. Da die Verjährungsfrist erst mit Ablauf des Jahres 2021 begonnen hat, war diese im Zeitpunkt der Vorschreibung der Wasseranschlussgebühr mit dem bekämpften Bescheid vom 26.04.2024 noch nicht abgelaufen.

III.2.3. Gemäß § 2 Abs. 3 der Wassergebührenordnung „D__" bildet die bebaute Fläche die Bemessungsgrundlage für die Wasseranschluss-gebühr, diese beträgt nach dem festgestellten Sachverhalt 6.529,87 m².

Jedoch beträgt die Wasseranschlussgebühr gemäß § 2 Abs. 1 der Wassergebührenordnung „D__" vom 16.03.2021, 25,38 Euro pro Quadratmeter, darin ist die gesetzliche Umsatzsteuer bereits enthalten (§ 7 Wassergebührenordnung) und nicht 27,24 Euro, wovon die belangte Behörde ausgeht. Sofern sich der Betrag von 27,24 Euro aus einer Indexierung ergibt, so ist die belangte Behörde darauf zu verweisen, dass die Verpflichtung zur Entrichtung der Wasseranschlussgebühr bereits mit Ablauf des Monats Dezember 2021 entstanden ist. Eine allenfalls danach vorgenommene jährliche Anpassung der Gebühren (§ 8 der Wassergebührenordnung „D__") muss daher für die Ausmittlung der Wasseranschlussgebühr, die bereits im Jahr 2021 entstanden ist, außer Betracht bleiben. Gemäß § 2 Abs. 2 letzter Satz der Wassergebührenordnung „D__" ist bei der Berechnung auf die volle Quadratmeteranzahl abzurunden. Insgesamt ist somit die Wasseranschlussgebühr auf der Basis von 25,38 Euro pro Quadratmeter zu berechnen und beträgt somit **165.706,02 Euro inkl. 10% Umsatzsteuer (6529,00 m² x 25,38 Euro)** und nicht, wovon die belangte Behörde in der Beschwerdevorentscheidung ausgeht, 182.420,26 Euro inkl. 10% Umsatzsteuer. Daher wurde der Beschwerde gegen den angefochtenen Bescheid nicht nur im Umfang der bereits mit der Beschwerdevorentscheidung erfolgten Reduktion der Gebühr, sondern darüber hinaus teilweise Folge gegeben und war die vom Bf zu entrichtende Wasseranschlussgebühr mit 165.706,02 Euro inkl. 10% Umsatz-steuer festzusetzen.

III.2.4. Gemäß § 1 Abs. 3 Interessentenbeiträge-Gesetz 1958 darf jeweils nicht mehr an Interessentenbeiträgen erhoben werden, als den von der Gemeinde geleisteten oder voranschlagsmäßig zu leistenden Aufwendungen entspricht. Die Höhe der Interessentenbeiträge darf ferner nicht in einem wirtschaftlichen ungerechtfertigten Missverhältnis zum Wert der die Beitragspflicht begründenden Liegenschaft und überdies zu dem für die Liegenschaft aus der Anlage oder Einrichtung entstehenden Nutzen stehen.

Nach den getroffenen Feststellungen entfallen 336.011,44 Euro der Errichtungskosten der Wasserversorgungsanlage auf die Sicherstellung einer vollständigen Versorgung des G__ mit Ortswasser. Die mit 165.706,02 Euro inkl. 10% Umsatzsteuer vorgeschriebene Wasseranschluss-gebühr übersteigt somit die von der Gemeinde für die S__ anteilsmäßig investierten Kosten zur Errichtung der Wasserversorgungsanlage nicht.

Nach dem Sachverhalt liegt der Objektwert, bestehend aus dem Verkehrswert des Grundstückes Nr. aaa sowie dem Verkehrswert der darauf errichteten Gebäude

des Landhotels und dem Wert des Hotelbetriebes bei 10.026.100 Euro. Stellt man diesem die Anschlussgebühr in Höhe von 165.706,02 Euro inkl. 10% Umsatzsteuer gegenüber, ergibt diese eine angemessene Quote von 1,65 Prozent.

Nach den Sachverhaltsfeststellungen wurde mit 11.01.2023 die Verwendung des Eigenwassers aus dem Brunnen untersagt und bis dato keine neue wasserrechtliche Bewilligung für die Nutzung des Eigenwassers von der BH Linz-Land erteilt. Ohne Wasserversorgung wäre der Hotelbetrieb seit 11.01.2023 einzustellen gewesen und daraus hätte sich für den Bf als Gesellschafter der S__ ein weitaus höherer Schaden ergeben, als die nun von ihm zu zahlende Wasseranschlussgebühr beträgt. Insgesamt wird die in § 1 Abs. 3 Interessentenbeiträge-Gesetz 1958 vorgeschriebene Verhältnismäßigkeit gewahrt.

III.2.5. Aus der, nach den Feststellungen unter der Unterfertigungsklausel „Der Bürgermeister" von AA__, dem Bürgermeister der Gemeinde Kematen an der Krems geleisteten Unterschrift auf dem bekämpften Bescheid, ist zweifelsfrei erkennbar, dass der Bürgermeister die bescheiderlassende Behörde ist (VwGH vom 27.02.2006, 2005/05/0068). Wie der Beschwerdeführer vorbringt, war der Bürgermeister in I. Instanz auch für die Entscheidung der gegenständlichen Rechtssache im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zuständig. Dem angefochtenen Bescheid haftet somit kein wesentlicher Formfehler an, der eine absolute Nichtigkeit begründen könnte. Vielmehr geht aus der Fertigungsklausel und der Unterschrift auf der letzten Seite des Bescheides hinreichend deutlich hervor, dass die sachlich zuständige Behörde entschieden hat.

III.3. Zum Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ist festzuhalten, dass gemäß § 254 BAO durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten wird. Im Ergebnis kommt daher einer derartigen Beschwerde ex lege keine aufschiebende Wirkung zu (vgl. § 93 Abs. 3 lit. b BAO), noch kann eine solche auf Antrag (von der Behörde oder vom Verwaltungsgericht) zuerkannt werden. Der Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde war daher nicht abzuweisen, sondern als unzulässig zurückzuweisen.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen umfassend zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum Vorliegen eines Anschlusses an die Wasserversorgungsanlage, der vorliegt, wenn eine Verbindung zwischen der

Gemeindeanlage und der betreffenden Liegenschaft besteht, ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung. Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Die Abfassung und Einbringung der Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin oder durch einen bevollmächtigten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer bzw. eine bevollmächtigte Steuerberaterin oder Wirtschaftsprüferin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabegebühr von je 340 Euro zu entrichten, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Wagner